

Kiinteistöalan talouskatsaus | Kevät 2025

Kiinteistö- ja rakennusmarkkinoiden piristymistä on odoteltu jo pitkään korkojen laskun ja talouskasvun viriämisen tukemana. Odotukset kuluvan vuoden kehityksestä olivat alkuvuodesta positiivisia niin kiinteistökäynnin, arvojen kehityksen kuin rakentamisen volyymienkin näkökulmasta. Viime kuukausien turbulenssi on kuitenkin kasvattanut epävarmuutta, ja talousennusteita on korjattu alaspäin globaalin kauppasodan seurauksien takia. Toimintaympäristön epävarmuus uhkaa jälleen myös kiinteistö- ja rakennusmarkkinoiden kehitysnäkymiä. Kiinteistöpalvelualan suhdannetilanteeseen ei vielä odoteta parannusta ja myynti- ja rakennusodotuksetkin ovat kääntyneet hieman negatiivisiksi.

Suomen bruttokansantuote pysyi käytännössä ennallaan vuonna 2024: Tilastokeskuksen ennakkotiedon mukaan viime vuoden BKT-muutos oli -0,1 prosenttia. Vuodelle 2025 osa ennustelaitoksista ennakoii talvella lähes kahden prosentin talouskasvua, mutta keväällä julkaistut BKT-kasvuennusteet ovat asettuneet pääosin yhden prosentin paikkeille tai jopa sen alapuolelle. USA:n lietsoma kauppasota on lisännyt taloudellista epävarmuutta ja rahoitusmarkkinoiden heiluntaa.

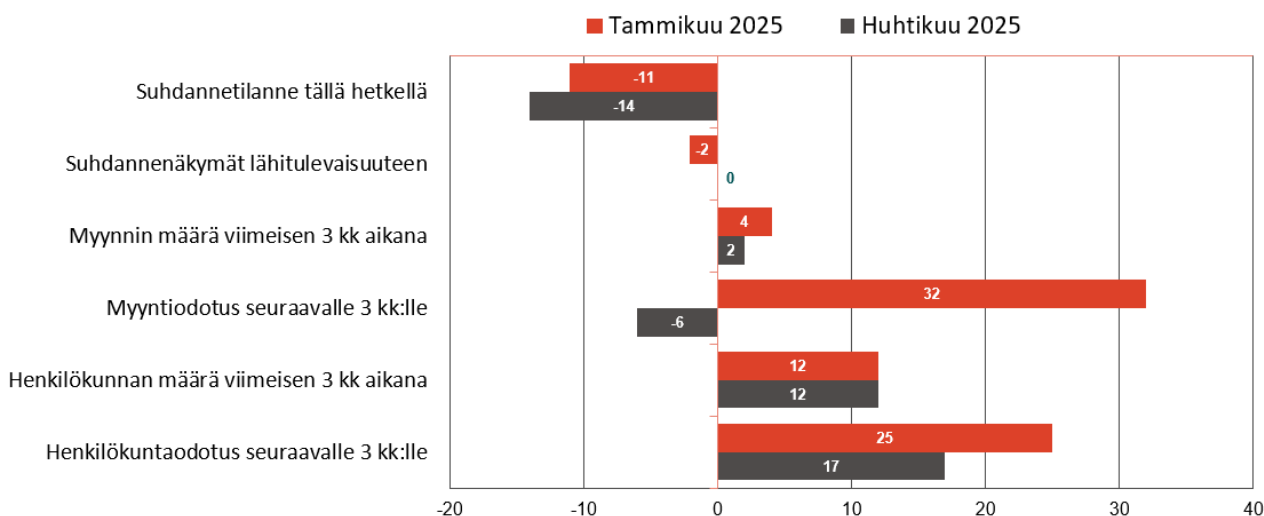
Viennin volyymien ennustetaan kasvavan jonkin verran tänä vuonna, mutta ennustelaitosten maa- ja huhtikuun ennusteissa on melko suurta hajontaa 1,5 - 5 prosentin viennin kasvun välillä. Investointeihinkin ennustetaan pientä kasvua –

ainakin toistaiseksi – vuodelle 2025. Investoinnit ovat laskeneet rajusti kahtena viime vuonna, sillä Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan sekä vuodelle 2023 että 2024 tilastoitiin noin seitsemän prosentin negatiivinen muutos. Työttömyysasteen kasvun odotetaan pysähtyvän nykyiselle, noin 8,5 prosentin tasolle, mutta nopeaa parannusta työllisyystilanteeseen ei odoteta.

Rakennusalan hankala suhdannetilanne on osaltaan vaikuttanut työllisyystilanteeseen, sillä rakentamisen työllisten määrä on laskenut voimakkaasti viime vuosina. Rakennusteollisuus RT:n kevään 2025 suhdannekatsauksen mukaan rakentamisen työllinen työvoima oli vuonna 2024 noin 173 000 henkilöä, ja sen odotetaan

Kiinteistöpalveluiden suhdannenäkymiä

Saldoluvut



Lähde: EK:n Suhdannebarometri

kääntyvän maltilliseen nousuun: 175 000 työlliseen vuonna 2025 ja 178 000 työlliseen vuonna 2026.

Kiinteistöpalvelualan suhdannetilanteeseen ei odoteta vielääkään muutosta

EK:n Suhdannebarometrissa kiinteistöpalveluiden suhdannetilanne pysyy sitkeästi negatiivisena. Suhdannetilanteen saldoluku on ollut miinuksella neljä kertaa vuodessa tehtävässä barometrissa alkuvuodesta 2020 lähtien. Kuluneen vuoden aikana suhdannetilanteen saldoluku on ollut tasaisesti -11 ja -15 välillä, ja tuoreimmassa, huhtikuun 2025 barometrissa saldoluku oli -14. Kiinteistöpalvelujen toteutunut myynnin määrä kasvoi Suhdannebarometrin mukaan vuonna 2024, mutta viimeisen puolen vuoden aikana myynti on pysynyt lähes ennallaan.

Kiinteistöpalvelualan suhdannetilanteen odotetaan pysyvän samankaltaisena myös lähitulevaisuudessa. Lähitulevaisuuden suhdannenäkymien saldoluku on vaihdellut viime aikoina nollan molemmin puolin, ja huhtikuun barometrissa saldoluku oli tasan nolla. Myyntiodotukset seuraaville kolmelle kuukaudelle ovat puolestaan olleet positiivisia, mutta ne valahtivat tuoreimmassa barometrissa negatiivisiksi. Kun tammikuun Suhdannebarometrissa myyntiodotusten saldoluku oli vielä +32, tippui saldoluku huhtikuun barometrissa lukemaan -6.

Kiinteistöpalvelualan henkilökunnan määrä on EK:n Suhdannebarometrin mukaan viime kuukausina hieman noussut, ja henkilöstöodotukset

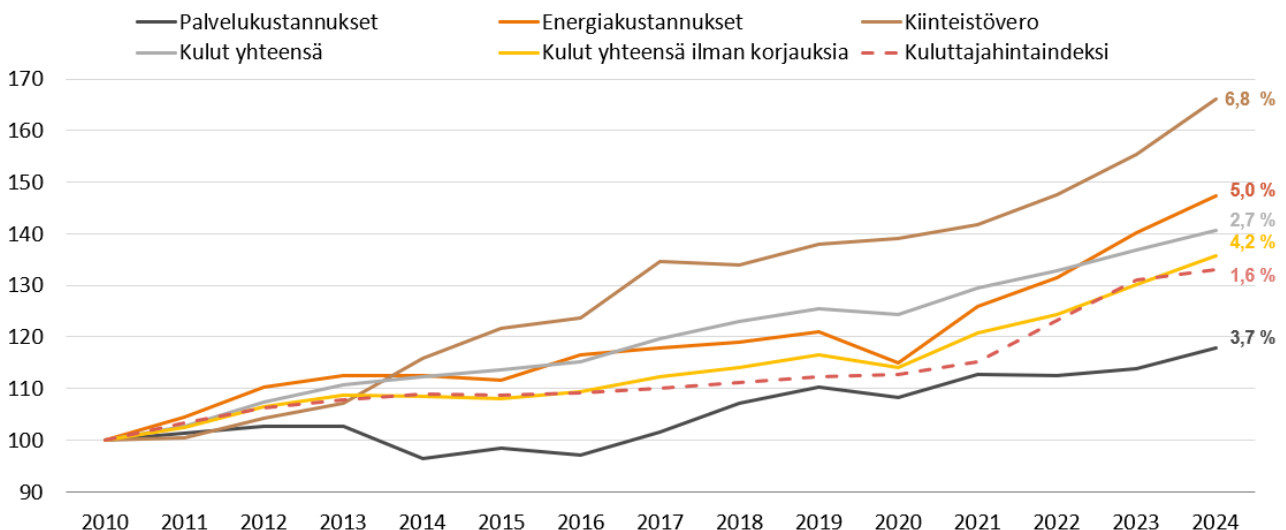
pysyvät positiivisina. Kiinteistöpalvelualalla on edelleen pulaa ammattitaitoisesta työvoimasta. Tosin tuoreimmassa Suhdannebarometrissa enää 27 prosenttia vastaajista nimesi ammattitaitoisen työvoiman puutteen esteeksi kiinteistöpalvelualan kasvulle, kun viime keväänä vastaava osuus oli 41 prosenttia ja vuoden 2023 alussa peräti 81 prosenttia.

Rakentamisen suhdannetilanne on pysynyt edelleen voimakkaasti negatiivisena. Huhtikuun Suhdannebarometrissa rakentamisen suhdannetilanteen saldoluku oli -59, joka oli samaa tasoa kahden edellisen vuosineljänneksen kanssa. Tilanteen ei enää odoteta heikkenevän, mutta nopeaa paranemistakaan ei ole näköpiirissä. Lähitulevaisuuden suhdannenäkymien saldoluku on ollut tämän alkuvuoden Suhdannebarometreissa nollan tuntumassa, eli heikkoon suhdannekuvaan ei juurikaan odoteta muutoksia.

Asuinkerrostalojen palvelukustannukset nousivat toimistoja voimakkaammin

KTI:n toimistokiinteistöjen ylläpitokustannusindeksi nousi 3,1 prosenttia vuonna 2024. Asuinkerrostalojen ylläpitokustannukset nousivat puolestaan koko maassa keskimäärin 2,7 prosenttia. Indeksit kuvaavat suurten ammattimaisten sijoittajien kiinteistöjen ylläpidon toteutuneita vuosikustannuksia. Kun indekseistä poistetaan vuotuisten korjauskustannusten vaikutus, indeksien nousu oli toimistoissa 3,2 ja asuinkerrostaloissa 4,2 prosenttia.

Asuinkerrostalojen ylläpitokustannusten kehitys, koko Suomi indeksi 2010=100 (viimeisimmät vuosimuutokset käyrien vieressä)



Lähde: KTI ja Tilastokeskus

Sekä asuntojen että toimistojen ylläpito-kustannukset nousivat pääkaupunkiseudulla muuta maata voimakkaammin.

Kiinteistöjen ylläpitoon sisältyvät kiinteistö-palvelukustannukset, eli käytön ja huollon, ulkoalueiden hoidon ja siivouksen toteutuneet kustannukset nousivat vuonna 2024 asuin-kerrostaloissa 3,7 prosenttia, eli paria edellistä vuotta jyrkemmin. Toimistorakennuksissa palvelukustannusten nousu puolestaan loiveni 1,8 prosenttiin viime vuonna.

Energiakustannukset nousivat asuin-kerrostaloissa huomattavasti toimistoja voimakkaammin. Vuonna 2024 asuin-kerrostalojen energiakustannusindeksi nousi tasan viidellä prosentilla, ja nousu johtui lähinnä lämmitysenergian ja veden hintojen noususta. Sähkön hinta jäi edellistä vuotta matalammaksi, lämmitysenergian kulutus laski edelliseen vuoteen verrattuna, ja sähkön ja veden kulutuksetkin nousivat asuin-kerrostaloissa vain hienoisesti. Toimistorakennuksissakaan kulutuksissa ei ollut suuria muutoksia, ja lisäksi myös sähkön hinta jäi edellistä vuotta matalammaksi. Toimistojen energia-kustannuksissa sähkön osuus on kerrostaloja suurempi, joten toimistokiinteistöjen energia-kustannukset nousivat kokonaisuutena vain 1,2 prosenttia vuonna 2024. Myös toimistoissa energiakustannusten nousun merkittävin ajuri oli lämmitysenergian hinta.

Eri kustannusryhmistä eniten vuonna 2024 nousi kiinteistövero. Asuin-kerrostaloissa kiinteistövero nousi koko maassa keskimäärin 6,8 prosenttia ja toimistorakennuksissa 6,6 prosenttia.

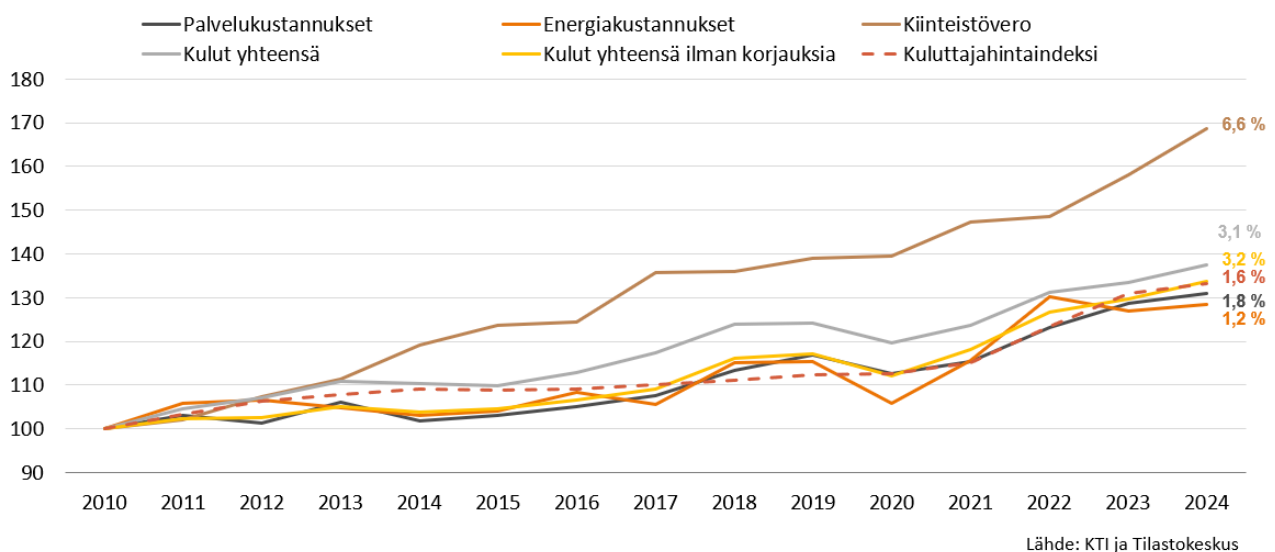
Asuntorakentamisen volyymit pysyvät matalina

Rakennusteollisuus RT:n tilastojen mukaan rakentamisen kokonaisvolyymin laski vuonna 2024 noin kahdeksalla prosentilla. Tänä vuonna kokonaisvolyymin odotetaan kääntyvän noin neljän prosentin nousuun, mutta parin edellisen vuoden jyrkän laskun jälkeen volyymit pysyvät yhä matalina etenkin asuntorakentamisen puolella.

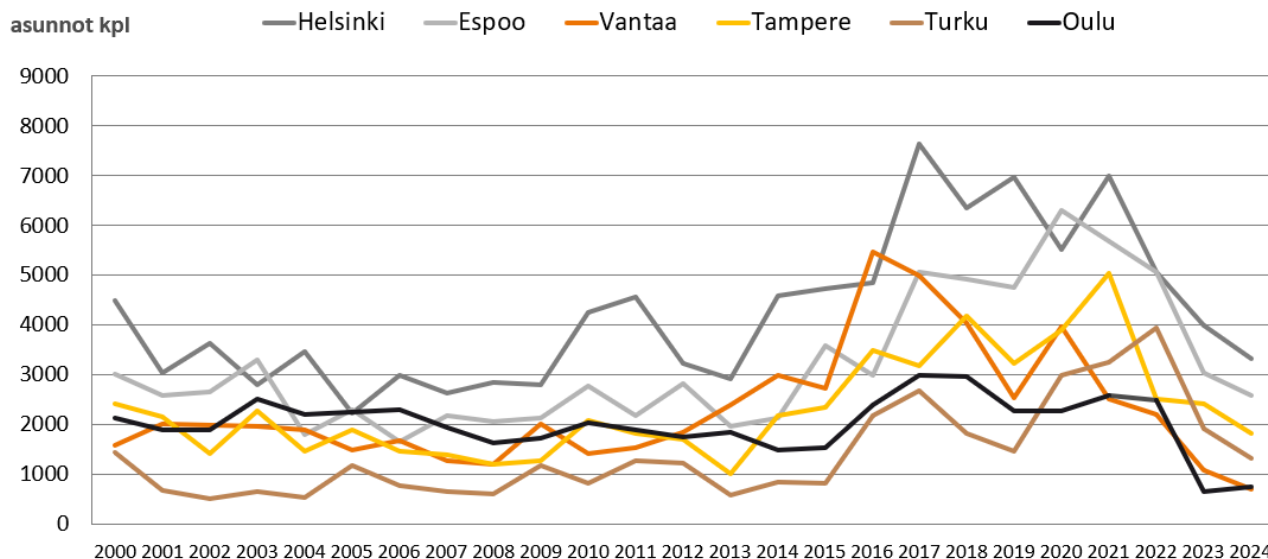
Asuntorakentamisen uudistuotannon viriämistä hidastavat talouden epävarmuus sekä aiempien vuosien voimakkaan rakentamisen perintönä etenkin pääkaupunkiseudulle syntynyt ylitarjonta. Vuosina 2016-2022 Suomessa aloitettiin vuosittain yli 35 000 asunnon rakentaminen, mutta kahtena viime vuonna asuntoaloitusten määrä on jäänyt paljon matalammaksi. Vuoden 2024 tilastoihin liittyy vielä epävarmuuksia, mutta RT:n arvion mukaan viime vuonna jätiin alle 18 000 asuntoaloitukseen. Kuluvalle vuodelle RT ennustaa noin 20 000 asuntoaloitusta ja vuodelle 2026 noin 24 000 aloitusta.

Asuntoaloitusten voimakkaan laskun myötä valmistuneiden asuntojenkin määrä puolittui vuonna 2024 noin 21 000 asuntoon.

Toimistokiinteistöjen ylläpitokustannusten kehitys, koko Suomi indeksi 2010=100 (viimeisimmät vuosimuutokset käyrien vieressä)



Myönnetyt asuntorakennusluvut suurimmissa kaupungeissa



Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

Myönnettyjen asuntorakennuslupien määrä laski vuonna 2024 koko maassa noin 17 000 asuntoon, joka oli selkeästi matalin lukema koko 2000-luvulla. Pääkaupunkiseudulla myönnettyjen lupien määrät eivät puolestaan ole ihan vuosituhaten pohjalukemissa, sillä vuosina 2005–2008 lupamäärät olivat viime vuottakin matalampia. Pääkaupunkiseudun kaupungeissa myönnettiin uusia asuntorakennuslupia vuonna 2024 yhteensä noin 6 600 asunnolle.

Vuokra-asuntorakentaminen painottuu valtion tukemaan tuotantoon

Myös vuokra-asuntojen rakentamisen volyymit ovat selvästi laskeneet 2020-luvun alun huippulukemista, ja etenkin vapaarahoitteisia vuokra-asuntohankkeita on käynnistetty parina viime vuonna varsin niukasti. Vuokra-asuntorakentaminen painottuu tällä hetkellä vahvasti valtion tukemaan tuotantoon. Lähinnä pääkaupunkiseudulle on aloitettu viimeisten 12 kuukauden aikana vapaarahoitteisia vuokra-asuntohankkeita, mutta sielläkin selvästi yli puolet rakenteilla olevista vuokra-asunnoista on valtion tukeman tuotannon hankkeita. Kaiken kaikkiaan pääkaupunkiseudulla oli KTI:n seurannan mukaan maaliskuussa 2025 rakenteilla noin 5 600 asuntoa kokonaan vuokra-käyttöön tuleviin kohteisiin. Muista suurista kaupunkiseuduista vuokra-asuntorakentaminen on pysynyt aktiivisimpana Turun seudulla, jossa oli maaliskuussa 2025 rakenteilla noin 1 400 vuokra-asuntoa. Näistä valtion tukemien hankkeiden osuus on lähes 90 prosenttia.

Pääkaupunkiseudulle kohoaa moderneja toimistokiinteistöjä

Pääkaupunkiseudulla toimistorakentamisen volyymit ovat laskeneet, kun yli 100 000 neliötä uutta toimistotilaa valmistui viime vuonna. Muutaman suuren uudishankkeen ansiosta pääkaupunkiseudulla oli maaliskuussa 2025 kuitenkin yhä rakenteilla noin 108 000 neliötä uutta toimistotilaa. Liikekiinteistöjen rakentamisvolyymit ovat puolestaan pysyneet matalina jo viiden vuoden ajan. Maaliskuun lopussa pääkaupunkiseudulla oli KTI:n seurannan mukaan rakenteilla noin 32 000 uutta liikelaneliötä. Hotellien uudisrakentaminen oli 2020-luvun alussa varsin vilkasta pääkaupunkiseudulla, mutta tällä hetkellä rakentaminen on hyvin vähäistä. Harvat käynnissä olevat hotellihankkeet ovat kooltaan pieniä tai olemassa olevien hotellien laajennuksia. Muissakin suurissa kaupungeissa on vain muutamia yksittäisiä hotellihankkeita käynnissä.

RT ennustaa toimitilakiinteistöjen rakentamisvolyymin kasvavan vuonna 2025, ja kasvun olevan vahvinta tuotannollisissa kiinteistöissä. Tuotannollisten kiinteistöjen rakentamisvolyymit ovatkin pysyneet yhä korkeina etenkin pääkaupunkiseudun kehyskunnissa. Koko Helsingin seudulla, mukaan lukien pääkaupunkiseutu ja kymmenen kehyskuntaa, oli maaliskuussa 2025 käynnissä noin 300 000 neliötä tuotannollisten kiinteistöjen uudishankkeita. Myös esimerkiksi Tampereella ja Oulussa on pari suurta tuotannollisten kiinteistöjen projektia käynnissä.

Rakennusinvestointien arvo ja osuus bruttokansantuotteesta laskussa

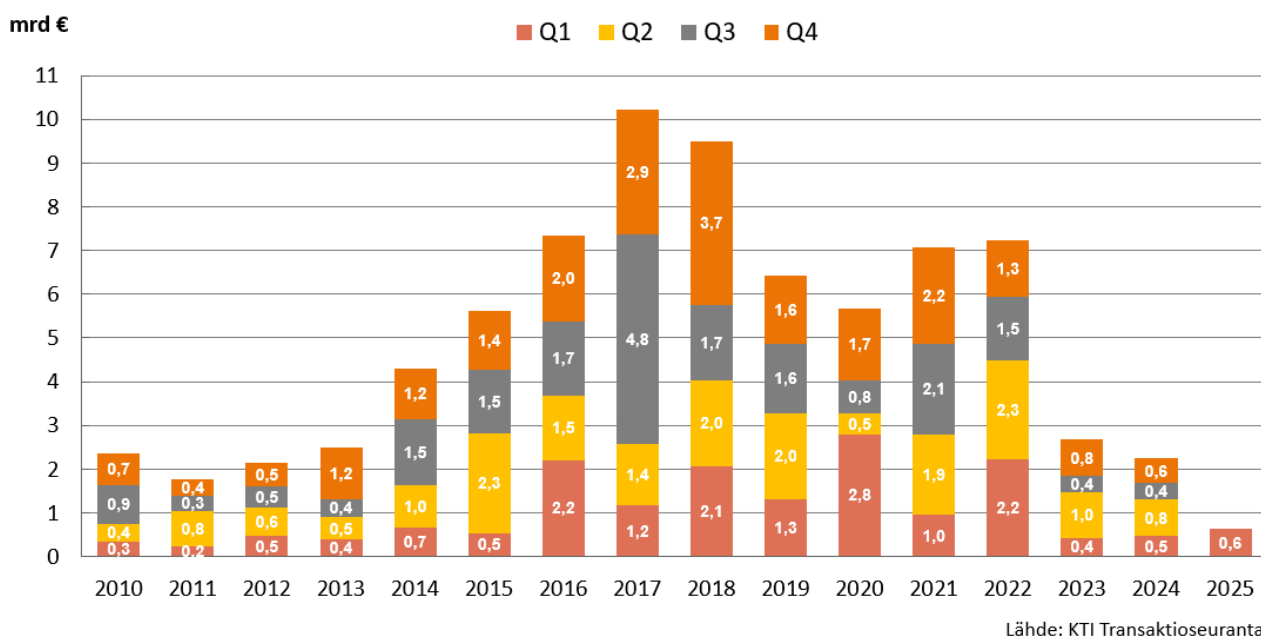
Rakennusinvestointien osuus Suomen bruttokansantuotteesta oli vajaat 13 prosenttia ja kaikista kansantalouden kiinteistä investoinneista 55 prosenttia vuonna 2023. Nämä osuudet laskivat edelliseen vuoteen verrattuna. Varsinkin asuinrakennusinvestointien BKT-osuus laski huomattavasti vuoden 2022 7,2 prosentista vain 5,9 prosenttiin vuonna 2023. Suomen rakennusinvestointien (uudisinvestoinnit ja korjausrakentaminen) kokonaisarvo laski vuonna 2023 noin viidellä miljardilla eurolla 34,9 miljardiin euroon, josta asuinrakennusinvestointien arvo oli 16,2 miljardia euroa ja muihin rakennuksiin ja rakennelmiin tehtyjen investointien arvo 18,7 miljardia euroa. Kiinteistöalan osuus Suomen kansantalouden arvonlisäyksestä oli Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2023 noin 13,8 prosenttia, joka oli puolestaan samalla tasolla edellisen vuoden kanssa. Koko kiinteistö- ja rakennusalan osuus kansantalouden arvonlisäyksestä oli tasan viidesnes, sillä rakentamisen osuus oli 6,2 prosenttia. Läheisesti kiinteistö- ja rakennusalaan liittyvät myös esimerkiksi energia-, vesi- ja jätehuolto, jotka muodostivat yhteensä vajaat neljä prosenttia arvonlisäyksestä, sekä monet teollisuuden alat. Vuoden 2024 lukuja ei ole näistä tilastoista vielä julkistettu, mutta matalat rakentamisen volyymit painanevat lukuja edelleen alaspäin.

Kiinteistökauppamarkkinoilla odotellaan pirstymistä

Kiinteistökauppojen aktiviteetti jäi vuonna 2024 toista vuotta peräkkäin hyvin vähäiseksi. KTI:n seurannan mukaan koko vuoden kiinteistökauppavolyymi jäi Suomessa alle 2,3 miljardiin euroon, ja viimeisten kahden vuoden aikana on merkittäviä kiinteistökauppoja tehty yhteensä vain noin viidellä miljardilla eurolla. Kauppavolyymit ovat olleet samalla tasolla kuin 2010-luvun alkuvuosina, vaikka Suomen ammattimaisten kiinteistösiirtomarkkinoiden kokonaiskoko on lähes kaksinkertaistunut kuluneen vuosikymmenen aikana.

Perinteisten suurien toimitilamarkkinasektorien, toimistojen ja liikekiinteistöjen, kaupankäynti on ollut parina viime vuonna hyvin vähäistä. Etenkin toimistokiinteistöjen kauppavolyymi jäi vuonna 2024 todella matalaksi. Toimistokauppoja tehtiin koko Suomessa vain noin 150 miljoonalla eurolla, joka vastasi seitsemää prosenttia kokonaisvolyyymista. Vastaavasti vuokra-asunnot, tuotannolliset kiinteistöt ja yhteiskuntakiinteistöt ovat nousseet kauppatilastojen kärkisijoille. Vuokra-asuntokiinteistöt olivat kiinteistökauppamarkkinoilla vaihdetuin kiinteistösektori vuosina 2021-2023, ja viime vuonna tuotannolliset kiinteistöt – erilaiset varasto-, logistiikka- ja teollisuuskiinteistöt – nousivat sektoritilaston kärkeen asunto-kiinteistöjen jäätyä toiseksi. Yhteiskunta-

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi Suomessa



kiinteistöjen suosio kiinteistösijoitusmarkkinoilla on jatkanut kasvamistaan, ja vuonna 2024 ne olivat sektoritilaston kolmossijalla 21 prosentin osuudellaan.

Ulkomaisten kiinteistösijoittajien osuus kauppavolyymista laski edellisen vuoden 59 prosentista 46 prosenttiin vuonna 2024, mutta ulkomaisten sijoittajien netto-ostot Suomen kiinteistömarkkinoilla pysyivät viime vuonnakin selvästi positiivisina. Yli puolet ulkomaisten sijoittajien kauppavolyymista muodostui jälleen muista Pohjoismaista tulevien sijoittajien tekemistä kaupoista. Kotimaiset kiinteistörahastot, etenkin erikoissijoitusrahastot, olivat puolestaan vahvasti nettomyyjiä vuoden 2024 aikana. Vuoden 2025 ensimmäisellä neljänneksellä ulkomaisten sijoittajien osuus kaupoista ylsi 61 prosenttiin.

Korkojen laskun myötä tuottovaatimusten odotetaan kääntyvän laskuun ja sen myötä kiinteistöinvestointien odotetaan vähitellen piristyvän. Vuoden 2025 alussa kauppavolyymit kasvoivatkin viime vuoteen verrattuna, mutta merkittävämpi piristyminen antaa vielä odottaa itseään. KTI tilastoi tammi-maaliskuussa 2025 yli 600 miljoonan euron kiinteistökauppavolyymien, joka oli yli 30 prosenttia viime vuoden vastaavaa ajankohtaa korkeampi lukema. Vuoden alun kauppavolyymi koostui pääosin pienehköistä kaupoista, jotka jakautuivat melko tasaisesti eri sektoreille. Lisäksi alkuvuonna tehtiin joitakin merkittäviä kiinteistöihin sijoittavien yhtiöiden osakekauppoja, jotka eivät kuitenkaan kirjaannu KTI:n kiinteistötransaktiitilastoihin.

Sijoituskiinteistöjen kokonaistuotto 1,9 prosenttia vuonna 2024

Sijoituskiinteistöjen markkina-arvot laskivat kolmatta vuotta peräkkäin vuonna 2024. Suorien kiinteistösijoitusten tuottoja Suomessa kuvaavan KTI Kiinteistöindeksin kokonaistuotto kuitenkin nousi edellisvuoden negatiivisista lukemista +1,9 prosenttiin vuonna 2024. Sijoituskiinteistöjen markkina-arvot laskivat keskimäärin vajaalla kolmella prosentilla. Kiinteistösijoitusten nettotuottoaste puolestaan nousi 4,8 prosenttiin laskeneiden markkina-arvojen tukemana.

Toimistokiinteistöjen tuotot jäivät toista vuotta peräkkäin muita kiinteistösektoreita matalammiksi. Toimistokiinteistöjen markkina-arvot laskivat yli viidellä prosentilla ja kokonaistuotto jäi

negatiiviseksi, -0,7 prosenttiin. Markkina-arvot laskivat kaikilla muillakin kiinteistösektoreilla vuonna 2024, mutta toimistoja lukuun ottamatta kokonaistuotot olivat plussan puolella. Tuotannolliset kiinteistöt tarjosivat korkeimman kokonaistuoton, 4,9 prosenttia. Myös yhteiskunta-kiinteistöjen ja liikekiinteistöjen kokonaistuotot ylsivät 4-5 prosentin tuntumaan. Ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden suurimman sektorin, vuokra-asuntokiinteistöjen, kokonaistuotto jäi 1,2 prosenttiin.

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden kokonaisarvo pysyi ennallaan vuonna 2024

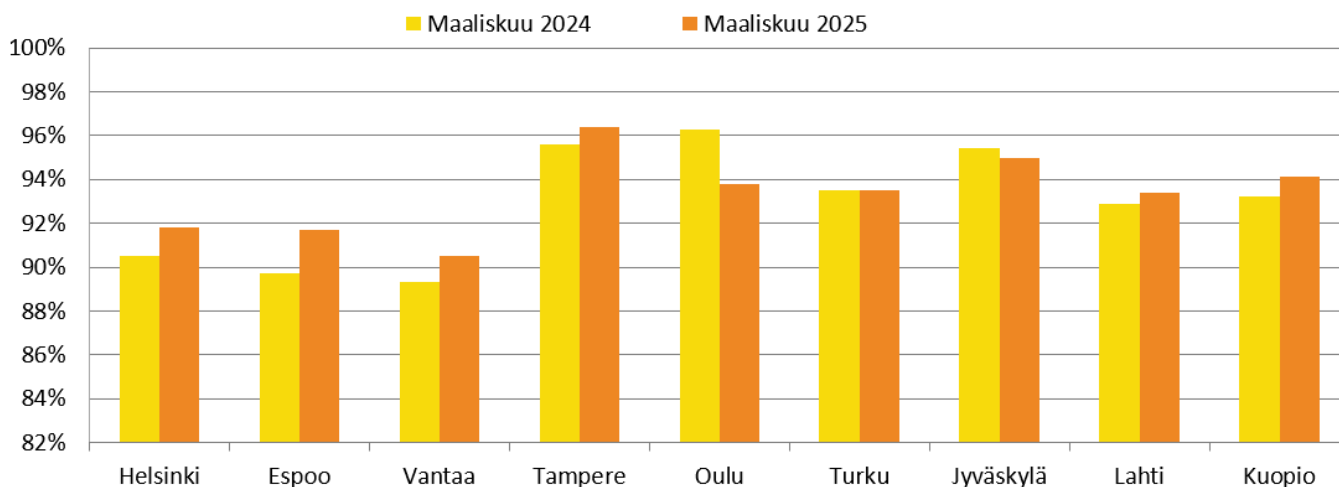
Ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden kokonaiskoko pysyi KTI:n laskelmien mukaan vuonna 2024 ennallaan hieman alle 96 miljardissa eurossa. Markkina-arvojen laskua kompensoi ammattimaisten kiinteistösijoittajien salkkuihin valmistunut uudistuotanto. Eri sijoittajaryhmistä ulkomaisten sijoittajien omistukset Suomessa kasvoivat vuoden aikana noin 700 miljoonalla eurolla sekä ostojen että uudishankkeiden myötä. Ulkomaisten kiinteistösijoittajien osuus kiinteistösijoitusmarkkinasta nousi noin 36 prosenttiin. Kotimaisista sijoittajaryhmistä kiinteistösijoitusrahastot pysyivät suurimpana toimijaryhmänä 20 prosentin osuudella, vaikka ne myivätkin useita kiinteistöjä viime vuonna, ja niiden euromääräiset omistukset hieman laskivat. Muiden merkittävien sijoittajaryhmien, eli kotimaisten instituutioiden sekä listattujen ja listamattomien kiinteistösijoitusyhtiöiden suorien kiinteistöomistusten kokonaisarvo pysyi lähes ennallaan viime vuonna.

Vuokra-asuntojen käyttöasteiden odotetaan kääntyvän nousuun

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen käyttöaste nousivat hieman useimmissa suurissa kaupungeissa maaliskuun 2024 ja maaliskuun 2025 välisenä aikana. KTI:n seuraaman asuntokannan, joka sisältää yli 110 000 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa, käyttöaste oli maaliskuussa 2025 koko maassa 92,6 prosenttia.

Pääkaupunkiseudulla vuokra-asuntojen käyttöaste oli edelleen matalahko, vain 91 prosentin paikkeilla, vaikka se paranikin hieman kuluneen talven aikana.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen käyttöasteet suurissa kaupungeissa



Lähde: KTI Vuokravertailu

Suurista kaupungeista vuokra-asuntojen käyttöasteet olivat korkeimpia Tampereella ja Jyväskylässä, joissa ne olivat maaliskuussa 95-96 prosentin tuntumassa. Asuntorakentamisen volyymien voimakas lasku kääntänee käyttöasteita kuitenkin vähitellen uuteen nousuun etenkin pääkaupunkiseudulla, mikäli väestönkasvu jatkuu ja vuokra-asunnoille riittää kysyntää.

Käyttöasteiden pysyessä historialliseen tasoon verraten melko matalina, eivät asuntovuokratkaan ole viime aikoina juurikaan nousseet. Suurista kaupungeista vuokrien kehitys on ollut negatiivisinta pääkaupunkiseudulla, jossa käyttöasteetkin ovat matalimpia. KTI:n uusia vuokrasopimuksia kuvaava asuntovuokraindeksi laski pääkaupunkiseudulla joulukuun 2024 ja maaliskuun 2025 välillä alkaneissa sopimuksissa 0,6 prosentilla edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Vuokrat laskivat suunnilleen yhtä voimakkaasti Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla. Muista suurista kaupungeista KTI:n asuntovuokraindeksit nousivat eniten Tampereella ja Jyväskylässä, joissa vuosimuutos asettui 1,5 ja 2 prosentin välille. Lahdessa ja Oulussa vuokraindeksit nousivat noin prosentilla, mutta Turussa ja Kuopiossa vuokrien vuosimuutos kääntyi negatiiviseksi. Edelliseen vuosineljännekseen verrattuna vuokraindeksit laskivat kaikissa suurissa kaupungeissa.

Toimistojen käyttöastehaasteet jatkuvat, kauppakeskuksissa vähän tiloja tyhjillään

Toimistomarkkinoilla vajaakäyttöhaasteet jatkuvat, ja tyhjän tilan määrä on edelleen monin paikoin kasvanut. Laadukkaat, hyvä sijaintiset toimistokohteet houkuttelevat tilankäyttäjiä, mutta heikompileatuisten ja huonommalla sijainnilla olevien toimistokiinteistöjen vajaakäyttö on suurta. Keskeisten kiinteistökonsulttien, Raklin ja KTI:n muodostaman Helsinki Research Forumin mukaan pääkaupunkiseudun keskeisillä toimistososamarkkinoilla oli maaliskuussa 2025 tyhjillään jo noin 16,2 prosenttia tiloista. Myös esimerkiksi Tampereella toimistojen vajaakäyttöaste on yli 15 prosenttia Catellan tilastojen mukaan. Liiketilojen käyttöasteet ovat puolestaan pysyneet edelleen suhteellisen hyvällä tasolla. KTI:n ja Suomen Kauppakeskusyhdistyksen keräämien tietojen mukaan koko Suomen kauppakeskusten liiketilojen käyttöaste oli vuoden 2024 lopussa yli 96 prosenttia. Pääkaupunkiseudun kauppakeskusten käyttöaste oli samalla tasolla. Toimistojen ja liiketilojen vuokrien odotetaan nousevan lähinnä kaikkein houkuttelevimmilla ja vetovoimaisimmilla osamarkkinoilla, mutta yleiset vuokraodotukset ovat kummallakin sektorilla lievästi negatiivisia.

TIETOA ALASTA

- Rakennetun ympäristön osuus Suomen yli 860 miljardin euron kansallisvarallisuudesta on lähes 85 %. Asuin- ja muiden rakennusten osuus kansallisvarallisuudesta on noin 72 %.
- Kiinteistöpalveluilla tarkoitetaan kiinteistön hoito- ja ylläpitopalveluita, joita ovat mm. siivous, kiinteistöhuolto, ulkoalueiden hoito, tekniset palvelut ja energianhallintapalvelut sekä erinäiset toimitila- ja käyttäjäpalvelut, kuten aula-, puhelinvaihte-, posti- ja turvapalvelut.
- Hoito- ja ylläpitopalveluilla pyritään säilyttämään kiinteistön kunto ja arvo halutulla tasolla. Toimitila- ja käyttäjäpalveluilla luodaan tilojen käyttäjille edellytyksiä harjoittaa toimintaansa kiinteistössä.
- Kiinteistöpalveluala työllistää yli 100 000 henkilöä, ja koko kiinteistöala noin 125 000 henkilöä.
- Kiinteistöjen ylläpidon arvo oli vuonna 2021 vuosikorjaukset mukaan lukien 21 miljardia euroa eli noin 8,5 prosenttia Suomen bruttokansantuotteesta.
- Kiinteistöpalvelujen ja hallinnon osuus ylläpidon kustannuksista oli 30 % (sis. kiinteistöhuolto, siivous, ulkoalueiden hoito, hallinto), yhteensä noin 6,5 mrd euroa.
- Vuonna 2022 kiinteistöpalvelualalla oli 11 500 yritystä, joista 95 prosenttia työllisti alle 10 henkilöä ja näistä 78 % työllisti alle kaksi henkilöä. Tämä 95 prosentin mikroyritysten osuus koko alan työllisyydestä oli 14 %.
- Vuonna 2021 alan työntekijöistä 79 % oli kokoaikaisissa työsuhteissa, joista vakituisten osuus oli noin 85 % ja määräaikaisten osuus noin 15 %. Osa-aikaisten osuus oli 21 %, joista vakituksissa työsuhteissa oli 72 % ja loput määräaikaissuhteissa.
- Kiinteistöpalvelualan ammattilaisista 55 % oli naisia ja 45 % miehiä.
- Vuonna 2021 kiinteistöpalvelualan henkilöstöstä 22 % oli ulkomaalaistaustaisia. Kiinteistöjen siivouksessa heidän osuutensa oli 31 % ja huollossa 9 %. Ulkomaalaistaustaisista naisten osuus oli 59 %, mikä on hieman enemmän kuin osuus kantasuomalaisten työllisyydestä. Uudellamaalla ulkomaalaistaustaisten osuus oli jopa 60 % vuonna 2021.
- Kiinteistöpalvelualalla vuokratyövoiman määrästä ei ole täsmällistä tietoa, mutta laskennallisesti arvioiden määrä on ollut viime vuosina noin 4000 henkilöä.
- Kiinteistötyönantajiin kuuluu noin 360 jäsenyritystä, jotka työllistävät yli 70 % koko alan henkilöstöstä.

Lisätiedot:

Toimitusjohtaja Pia Gramén
pia.gramen@kiinteistotyönantajat.fi
puh. 020 7959 481

Kiinteistötyönantajat ry
www.kiinteistotyönantajat.fi
info@kiinteistotyönantajat.fi